

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **59/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - APPARTAMENTO**  
**CON CANTINA, 001 - POSTO**  
**AUTO COPERTO**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 3357269734 - 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Via della Ferriera, in adiacenza al sovrappasso perdonale sulla linea ferroviaria.

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], foglio 18, particella 75, subalterno 9, indirizzo Via della Ferriera 9, interno 5, piano SI - 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 4, superficie 61 mq, escluse aree scp.60 mq., rendita € 506,13

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Zona Via della Ferriera

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO

**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 18, particella 75, subalterno 42, indirizzo Via della Ferriera 9, piano PT, comune Pordenone, categoria C/6, classe 2, superficie 12, rendita € 35,95

### 2. Possesso

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO

**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO

**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM SPA

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO

**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO

**Creditori Iscritti:** BANCO BPM SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Comproprietari:

**Beni:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO

**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA  
**Misure Penali:** NO

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO  
**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA  
**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO  
**Corpo:** A - POSTO AUTO COPERTO  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA  
**Prezzo da libero:** € 63.980,00.  
**Prezzo da occupato:** € ===

**Bene:** Via della Ferriera n. 9 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - POSTO AUTO COPERTO  
**Prezzo da libero:** € 8.500,00  
**Prezzo da occupato:** € ===

## Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di



mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, nonchè l'atto di provenienza dal notaio rogante. Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, nonchè al Comune di Pordenone l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o di stato libero, nonchè all'Ufficio Tecnico comunale l'accesso agli atti del fascicolo edilizio e la certificazione circa i provvedimenti sanzionatori.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il 24 febbraio 2022.

Nel prosieguo della raccolta della documentazione, per completare l'acquisizione dei passaggi di proprietà nel ventennio e soprattutto per le problematiche relative alla costruzione in adiacenza alla ferrovia, si è reso necessario acquisire nel complesso ben altri cinque atti notarili, tre a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, uno dal notaio dott. Francesco Simoncini ed infine dall'Archivio notarile distrettuale di Trieste l'atto di convenzione fra l'impresa di costruzione [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED]

Quanto ai beni oggetto di perizia si è ritenuto che il posto auto coperto, sito nell'area cortilizia, possa anche godere di autonomo mercato e quindi si è proceduto assegnargli un lotto autonomo rispetto all'appartamento con cantina.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui  
700 metri**  
Via della Ferriera n. 9

### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) frazione: Zona in adiacenza alla linea ferroviaria, ad ovest della stazione che dista sui 700 metri, Via della Ferriera n. 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### Eventuali comproprietari:

Note: Contratto di acquisto di data 18/10/2006, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep.28967/19918, registrato a Pordenone il 13/11/2006 ed ivi trascritto il 14/11/2006 ai nn. 20500/12080.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], foglio 18, particella 75, subalterno 9, indirizzo Via della Ferriera 9, interno 5, piano SI - 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 4, superficie 61 mq, escluse aree scp.60 mq., rendita € 506,13

Derivante da: Contratto di acquisto di data 18/10/2006, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep.28967/19918, registrato a Pordenone il 13/11/2006 ed ivi trascritto il 14/11/2006 ai nn. 20500/12080.

Confini: Con la cameretta con il subalterno 8 e con la parte giorno con il subalterno 10, per le restanti parti con i muri perimetrali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

La Via Ferriera, ad ovest rispetto alla stazione, scorre per la maggior parte in adiacenza alla linea ferroviaria. A circa 700 metri dalle due stazioni, ferroviaria e dei pullman, la strada piega a dx lasciando verso sud, quindi a sx allontanandosi dalla stazione, una specie di ansa, per poi proseguire ancora parallelamente ed in adiacenza alla linea ferroviaria. In questa area sono presenti alcune abitazioni. La prima, al civico n.9, costituisce il condominio denominato "Residenza Magnolia". L'appartamento composto da una camera matrimoniale, una cameretta, zona giorno, un bagno ed un terrazzo. La cantina trovasi nello scantinato. Il posto auto esterno, all'interno dell'area cortilizia, è coperto. Il complesso, edificato su un'area di 1.127 mq, si articola su tre piani fuori terra, con le

cantine nell'interrato. Gli appartamenti sono 12, di cui uno al PT unitamente al porticato ed all'entrata. Nell'area cortilizia sono stati ricavati 12 posti auto coperti e 9 scoperti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Rete Internet con fibra.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, sanità, culturali, ricreative, sportive., Parco del Noncello, Centro storico di Pordenone

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Con Porcia e Cordenons forma una unica città che sfiora i 95.000 abitanti..

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Noncello passa per la città con il suo parco.

**Attrazioni storiche:** Il centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** La staz. ferroviaria e dei pullman dista 700 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati in vigore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di veduta che grava sul F. 18, particella 75 a favore della particella 1087 (di proprietà del Comune di Pordenone), che comprende il sovrappasso ferroviario.; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 18/11/2005 ai nn. 26571/17960; Registrato a Pordenone in data 06/12/2005 ai nn. 2860/II; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2005 ai nn. 21375/21376/13552/13553.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 18/10/2006 ai nn. 28968/19919; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2006 ai nn. 20501/5394; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di UNEP PORDENONE in data 21/05/2021 ai nn. 698/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2021 ai nn. 9244/6792; IL PIGNORAMENTO E' STATO TRASCRITTO PER EURO 118.968,30.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 670 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'acquirente è tenuto ad onorare le eventuali spese condominiali insolute riguardanti l'esercizio in corso e quelle dell'esercizio precedente. Nella fattispecie l'esecutata presentava una situazione debitoria per l'esercizio 01/09/2020-31/08/2021 pari ad euro 1.786,88 e, alla data del 26 aprile 2022, pari ad euro 670,13 per l'esercizio 01/09/2021-31/08/2022, per un totale di 457,01 euro.

**Millesimi di proprietà:** 60,026.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Condominio dotato di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In base alla convenzione a suo tempo intercorsa fra il costruttore e la [REDACTED] a rogito del notaio dott. Umberto Cavallini di Trieste in data 6 ed 8 aprile 2005, rep. 52691 e 52702, racc.13563, registrato a Trieste il 19/04/2005 al n. 956/2, i condomini non possono sollevare obiezioni di qualsiasi natura derivanti dal disagio patito dal fatto che il complesso sia stato edificato in adiacenza alla rete ferroviaria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** ===

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 12/18, **proprietario/i ante ventennio al 11/02/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Gerardo Toscano, in data 26/10/1946, ai nn. 16358/11620; registrato a Pordenone, in data 15/11/1946, ai nn. 642/I; trascritto a Udine, in data 14/11/1946, ai nn. 13392/12583.

Note: Beni derivanti da successione legittima in morte del signor [REDACTED] deceduto il 25/06/1978, con denuncia di successione n. 74 vol. 561 dell'Ufficio del Registro di Pordenone, ivi registrata il 27/11/1978 e denuncia integrativa n. 16 vol. 855 dell'Ufficio del Registro di Pordenone, registrata il 27/09/1996.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/02/2004 al 17/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 12/02/2004, ai nn. 22086/14719; registrato a Pordenone, in data 17/02/2004, ai nn. 1146/1T; trascritto a Pordenone, in data 18/02/2004, ai nn. 2691/1737.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 18/10/2006, ai nn. 28967/19918; registrato a Pordenone, in data 13/11/2006, ai nn. 9262/1T; trascritto a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 20500/12080.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 34864/2003 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione palazzina residenziale previa demolizione fabbricato esistente.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/2003 al n. di prot. 34964

Rilascio in data 16/06/2004 al n. di prot. 0036078/P

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2006 al n. di prot. 0064165/P

NOTE: In data 12/02/2004, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep. 22086/14719, registrato a Pordenone il 17/02/2004 al n. 1146/1t, trascritto a Pordenone il 18/02/2004 ai nn. 2691/1737, i sigg. [REDACTED] hanno venduto l'immobile alla ditta [REDACTED] con il conseguente aggiornamento della concessione edilizia a favore della ditta acquirente.

Numero pratica: 27677

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: PT - Ridistribuzione dei posti auto nell'area cortilizia - Piani 1°, 2° e 3°, spostamenti di pareti con aggiunta di due piccoli terrazzini al 2° e ° piano lato ferrovia - Prospetti: modifica dei ca

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 0027677/A

Rilascio in data 16/05/2006 al n. di prot. 0030417/P

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Stante l'adiacenza con la linea ferroviaria, in data 6 ed 8 aprile 2005 a rogito del notaio dott. Umberto Cavallini di Trieste, rep. 52691-52702/13563, registrata a TS il 19/04/2005 al n. 956, è stata firmata una convenzione fra la [REDACTED] e la società [REDACTED] nella quale la [REDACTED] si impegna per sé e per i futuri proprietari a rinunciare a qualsiasi reclamo od indennizzo per danni diretti ed indiretti di qualsiasi natura a causa dell'esercizio della attività ferroviaria.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Con la [REDACTED] per la costruzione in adiacenza alla ferrovia.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione a rogito del notaio dott. Umberto Cavallini di Trieste, 52691 del 05/04/2005 e rep. 52702 del 08/04/2005, racc. 13563, registrato a Trieste il 19/04/2005 al n. 956/2.
Obblighi derivanti:	La ditta costruttrice, per sé e per i futuri proprietari, si è impegnata "di rinunciare a qualsiasi reclamo od indennizzo nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] per danni e/o inconvenienti, diretti od indiretti, per lucro cessante e/o danno emergente, di qualsiasi natura che possono derivare, ora ed in futuro, al Richiedente medesimo, a causa dell'esercizio della attività ferroviaria attuale e futura ... esprime ed accetta la consapevolezza di esporsi a tutti i disagi, compresi quelli indotti dall'inquinamento acustico, visivo, ambientale, vibrazioni di natura meccanica indotti dal transito dei treni ...". "Il Richiedete [REDACTED]

	inoltre, in caso di trasferimento della proprietà, si impegna per sé, successori ed aventi causa, a trasferire contestualmente anche gli obblighi e le condizioni assunti verso [REDACTED] con il presente atto, ...". Per una informazione completa vedasi l'atto di convenzione allegato alla presente perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se sì, quali?	1) Deve essere citata la già menzionata convenzione con [REDACTED] con gli obblighi derivanti. 2) Con atto di data 18/11/2005, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep.26571/17960, la ditta costruttrice [REDACTED] ha ceduto al Comune di Pordenone la particella 1037, del Foglio 18, di mq 263, costituendo a favore di quest'ultimo servitù di veduta (sovrappasso pedonale sulla ferrovia) gravante sulla particella 75 del F. 18.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con atto a rogito del notaio dott. Francesco Simoncini di data 25/07/2006, rep. 20110/11686, registrato a Pordenone il 03/08/2006 al n. 6622 - Serie 1T, trascritto a Pordenone il 03/08/2006 ai nn. 14605/8470, all'art.3, lettera b), la Società venditrice [REDACTED] si riserva tutta la residua possibilità edificatoria non utilizzata nella definitiva edificazione del suddetto complesso condominiale con facoltà di trasferirla a favore di altre aree di sua proprietà o di terzi ad ogni titolo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON CANTINA**

Piccolo appartamento, facente parte della "Residenza Magnolia", in via della Ferriera n. 9, composto dalla parte giorno, una camera matrimoniale, una cameretta, bagno, un terrazzo, una cantinetta nel seminterrato ed un posto auto coperto nella parte cortilizia che è recintata e dotata di un cancello carraio. Considerando che il posto auto potrebbe avere un mercato autonomo la sua valorizzazione è stata inserita in un lotto a parte. Il fabbricato è posto in adiacenza alla linea ferroviaria Treviso-Udine e ne patisce di conseguenza il rumore e le vibrazioni al passaggio dei treni. Stante però la relativa vicinanza alla stazione ferroviaria la velocità dei treni stessi è normalmente ridotta con conseguente riduzione dei disagi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **67,50**

E' posto al piano: SI - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: ==

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 260 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Solo la camera matrimoniale è pavimentata con parchetti in legno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Portone blindato.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilineae parabole</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: E' presente un unico diffusore che posizionato nel reparto giorno sovrastante il portoncino di ingre
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: E' presente un unico diffusore che posizionato nel reparto giorno sovrastante il portoncino di ingre
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al terrazzo, che si affaccia verso nord sulla Via della Ferriera, a pochi metri dalla stessa, considerando che è al 1° piano e con una vista limitata nonchè disturbata dal traffico stradale non gode di una ottimale fruizione, si conferisce un coefficiente di rettifica pari ad 1/4. Alla cantina va il più centrato coefficiente di rettifica pari ad 1/2.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	57,00	€ 1.300,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,25	€ 1.300,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	2,75	€ 1.300,00

61,00

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Essendoci sufficienti dati commerciali si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Marchiori &

Contino - Largo San Giovanni 28, Pordenone.  
 Agenzia immobiliare La Precisa - Via Colonna 26, Pordenone.  
 Agenzia Immobiliare Fondocasa - Via Dante 48, Pordenone.  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Già detto che l'immobile presenta una vetustà inferiore rispetto alla media degli immobili in zona. Il prezzo unitario nella zona di cui trattasi, secondo il Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. per gli anni 2021-2022, riporta un prezzo minimo sui 600 €/mq ed un massimo di 1.300 €/mq. Lo stesso borsino per il biennio 2018/2019 (causa covid non è stato redatto quello per gli anni 2020-2021) riportava un prezzo massimo di 1.400 €/mq per quanto riguarda gli immobili residenziali usati.

Le agenzie immobiliari interpellate concordano sui valori massimi, occasionalmente pure leggermente superiori in caso di costruzione più recente.

L'OMI rileva solo 3 livelli di stato conservativo, scadente, normale ed ottimo e solo il livello medio presente nella zona considerata.

Per la zona in questione rileva uno stato conservativo medio come "normale", indicando un prezzo massimo pari a 1.150 €/mq.

L'immobile in perizia è stato ultimato nel 2006 ed ha uno stato di conservazione che si potrebbe definire "buono".

Tutto ciò considerando, nonchè la sostanziale vicinanza alle stazioni ferroviaria e dei pullman e del centro storico di Pordenone, pur tenendo conto dei disagi della adiacenza alla rete ferroviaria, si ritiene che il prezzo unitario più centrato possa configurarsi in 1.300 €/mq.

Altre fonti di informazione: ===.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - APPARTAMENTO CON CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.800,00.

Si è già detto che l'ubicazione del condominio, di più recente costruzione rispetto alla media degli edifici in zona, presenta degli svantaggi per l'adiacenza alla rete ferroviaria e pure contemporaneamente dei vantaggi per la sostanziale vicinanza sia alla stazione ferroviaria che a quella dei pullman, nonchè al centro della città. Pure vicina è la fermata dell'autobus.

Tutto ciò considerato, essendoci comunque sufficienti dati di mercato per immobili con simili caratteristiche, si è ritenuto senz'altro di applicare il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	57,00	€ 1.300,00	€ 74.100,00
terrazzo	1,25	€ 1.300,00	€ 1.625,00
Cantina	2,75	€ 1.300,00	€ 3.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.300,00
Spese condominiali insolute. Arr.to detrazione di € 2500.00			€ -2.500,00
Valore corpo			€ 76.800,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 76.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO CON CANTINA	Abitazione di tipo civile [A2]	61,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.520,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>63.980,00</b>
---	--------------------

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
Via della Ferriera n. 9

**Lotto: 001 - POSTO AUTO COPERTO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - POSTO AUTO COPERTO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Ferriera n. 9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: === - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 18, particella 75, subalterno 42, indirizzo Via della Ferriera 9, piano PT, comune Pordenone, categoria C/6, classe 2, superficie 12, rendita € 35,95

Derivante da: Contratto di acquisto del 18/10/2006 a rogito del notaio Guido Bevilacqua, rep. 28967/19918, registrato a Pordenone il 13/11/2006 al n. 9262/1T, trascritto a Pordenone il 14/11/2006 ai nn. 20500/12080.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5,795 millesimi.

Confini: A sud con il muretto della Rete Ferroviaria Spa, ad ovest con posto auto del subalterno 41, a nord con l'area cortilizia, ad est con il muretta e la recinzione con la particella 1037 (sovrappasso sulla ferrovia).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Posto auto coperto, in adiacenza verso est con il muretto e la recinzione con la zona del sovrappasso ferroviario. I posti auto coperti sono delimitati a sud con il tipico muretto in uso alla Rete Ferroviaria Italiana. La struttura portante è in robusto acciaio zincato e la copertura è in lamiera zincata sagomata verniciata, completa di pluviali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Parco del Noncello.

**Attrazioni storiche:** Il centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e dei pullman a circa 700 met

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 18/10/2006 ai nn. 28968/19919; Registrato a Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2006 ai nn. 20501/5394; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di UNEP PORDENONE in data 21/05/2021 ai nn. 698/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2021 ai nn. 9244/6792.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - POSTO AUTO COPERTO

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 15 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Pari a 29,70 euro alla data del 26 aprile 2022. Valore insignificante, che non si considera in detrazione dei valori di perizia.

**Millesimi di proprietà:** 5,795 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In base alla convenzione a suo tempo intercorsa fra il costruttore e la [REDACTED] a rogito del notaio dott. Umberto Cavallini di Trieste in data 6 ed 8 aprile 2005, rep. 52702/13563, i condomini non possono sollevare obiezioni di qualsiasi natura derivanti dal disagio patito dal fatto che il complesso sia stato edificato in adiacenza alla rete ferroviaria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ===

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 2/18; [REDACTED] per quota 12/18. **proprietario/i ante ventennio al**

**11/02/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Gerardo Toscano, in data 26/10/1946, ai nn. 16358/11620; registrato a Pordenone, in data 15/11/1946, ai nn. 642/I; trascritto a Udine, in data 14/11/1946, ai nn. 13392/12583.

Note: Beni derivanti da successione legittima in morte del signor [REDACTED] deceduto il 25/06/1978, con denuncia di successione n. 74 vol. 561 dell'Ufficio del Registro di Pordenone, ivi registrata il 27/11/1978 e denuncia integrativa n. 16 vol. 855 dell'Ufficio del Registro di Pordenone, registrata il 27/09/1996.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/02/2004 al 17/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 18/10/2006, ai nn. 28967/19918; registrato a Pordenone, in data 13/11/2006, ai nn. 9262/1T; trascritto a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 20500/12080.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/10/2006 ad oggi (attuale/i

proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 18/10/2006, ai nn. 28967/19918; registrato a Pordenone in data 13/11/2006, ai nn. 9262/1T; trascritto a Pordenone, in data 14/11/2006, ai nn. 20500/12080.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 34864/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una palazzina residenziale previa demolizione del fabbricato esistente.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/2003 al n. di prot. 34964

Rilascio in data 16/06/2004 al n. di prot. 0036078/P

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2006 al n. di prot. 0064165/P

NOTE: In data 12/02/2004, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep. 22086/14719, registrato a Pordenone il 17/02/2004 al n. 1146/1t, trascritto a Pordenone il 18/02/2004 ai nn. 2691/1737, i sigg. [REDACTED] hanno venduto l'immobile alla ditta [REDACTED] con il conseguente aggiornamento della concessione edilizia a favore della ditta acquirente.

Numero pratica: 27677

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: PT - Ridistribuzione dei posti auto nell'area cortilizia - Piani 1°, 2° e 3°, spostamenti di pareti con aggiunta di due piccoli terrazzini al 2° e ° piano lato ferrovia - Prospetti: modifica dei ca

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 0027677/A

Rilascio in data 16/05/2006 al n. di prot. 0030417/P

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2006 al n. di prot. 0064165/P

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Privata fra la ditta costruttrice, la [REDACTED]
Estremi delle convenzioni:	A rogito del notaio dott. Umberto Cavallini di Trieste, rep. 52691 e 52702 del 6 ed 8 aprile 2005, racc. 13563, registrato a Trieste il

	19/04/2005 al n. 956/2.
Obblighi derivanti:	La ditta costruttrice, [REDACTED] per sè e successori ed aventi causa, si impegna a rinunciare a qualsiasi reclamo od indennizzo nei confronti di [REDACTED], per danni diretti ed indiretti di qualsiasi natura che possano derivare, ora ed in futuro, a causa dell'esercizio della attività ferroviaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	SI
Se si, quali?	1) Deve essere citata la già menzionata convenzione con [REDACTED] con gli obblighi derivanti. 2) Con atto di data 18/11/2005, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep.26571/17960, la ditta costruttrice [REDACTED] ha ceduto al Comune di Pordenone la particella 1087, del Foglio 18, di mq 263, costituendo a favore di quest'ultimo servitù di veduta (sovrappasso pedonale sulla ferrovia), gravante sulla particella 75 del F. 18.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **A - POSTO AUTO COPERTO**

Posto auto coperto ubicato entro l'area cortilizia chiusa della Residenza Magnolia, in Via della Ferriera 9. Catastalmente è identificato dal subalterno 42 ed è il primo verso est in adiacenza al muretto ed alla recinzione metallica a confine con la particella 1037 del sovrappasso ferroviario. La copertura, completa di pluviali, è in lamiera zincata sagomata verniciata sorretta da una robusta struttura metallica zincata ad "L" rovesciato. Nell'area cortilizia sono stati ricavati 12 posti auto coperti in linea, in adiacenza al muretto ferroviario, e 9 posti auto scoperti, a fronte di 12 unità abitative. L'area cortilizia è pavimentata con mattoncini di cemento di colore rosso-mattone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: === -

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] RO.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono.

Per il tipo di materiali usati e la loro robustezza non si prefigurano necessità di manutenzioni importanti nei prossimi anni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Complessivamente la Residenza Magnolia conta 21 posti auto, di cui 12 coperti, su 12 unità abitative. Il passo carraio dell'area cortilizia è munito di un cancello scorrevole in ferro zincato. La superficie del posto auto coperto in perizia è di 12 mq. I valori delle autorimesse e dei posti auto variano molto in base alla loro ubicazione. E' intuitivo notare una considerevole variazione di utilità fra una autorimessa in pieno centro cittadino da una in estrema periferia di una città, oppure di un paesino sperso nelle campagne. Nella fattispecie il posto auto coperto in perizia, pur essendo ubicato in una zona non centrale è tuttavia a soli 700 metri dalla stazione ferroviaria e dalla stazione dei pullman nonché dal centro cittadino e pure vicinissimo ad un grosso complesso di negozi, uffici, nonché residenziale. Si ritiene quindi che la sua valenza possa essere superiore ad un comune posto auto di una zona ove non ci siano problemi di parcheggio. A tal riguardo si ritiene che una valutazione a corpo sia più in linea con gli andamenti di mercato rispetto ad una valutazione unitaria (€/mq).

---

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:



Essendoci sufficienti dati commerciali si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Marchiori & Contino - Largo San Giovanni 28, Pordenone.

Agenzia immobiliare La Precisa - Via Colonna 26, Pordenone.

Agenzia Immobiliare Fondocasa - Via Dante 48, Pordenone.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il pregio dei posti auto della "Residenza Magnolia" sta nel fatto che l'accesso all'area cortilizia è gestito da un passo carraio dotato di un robusto cancello ad apertura elettrica tramite telecomando.

Dal punto di vista commerciale, il posto auto in perizia, potrebbe essere appetibile, oltre che dagli altri condomini, anche dai condomini e dai professionisti che trovano ospitalità nel piuttosto grande complesso residenziale/commerciale al civico 22 di Via della Ferriera, che è collocato quasi di fronte alla Residenza Magnolia.

A tal motivo, anziché utilizzare una valorizzazione unitaria €/mq, utilizzando un coefficiente di rettifica per la superficie ed il prezzo unitario imputato all'appartamento, si è ritenuto di optare ad una più centrata valutazione a corpo.

Altre fonti di informazione: ===.

**16. Valutazione corpi:**

**A - POSTO AUTO COPERTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

Per quanto già detto si è adottato la stima sintetica a corpo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - POSTO AUTO COPERTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **8.500,00****Note finali dell'esperto:**

L'appartamento si presenta in buone condizioni ed è di costruzione più recente rispetto alla media delle abitazioni in quella zona.

Per contro l'adiacenza alla rete ferroviaria, con i conseguenti disagi di rumori e vibrazioni (ai quali però normalmente ci si abitua in tempi rapidi) ne comprimono un po' l'appetibilità commerciale, più per comprensibili timori che per reali problematiche. Di ciò se ne è tenuto conto modigero il prezzo unitario.

L'immobile, pur essendo un po' defilato rispetto al centro, è situato a soli 700 metri dalla stazione ferroviaria ed a quella adiacente dei pullman e quindi con l'inizio della centrale Via Mazzini. Alla stessa distanza si può imboccare, dalla parte ovest, il centralissimo Corso Garibaldi.

Proprio a scorporo della particella 75, nella quale è sito il condomio "La Magnolia", è stata ricavata la particella 1037 che ospita il sovrappasso pedonale, sovrastante la linea ferroviaria, utile per raggiungere lo stadio "Bottecchia", lo stadio d'atletica e pure il cimitero comunale di Via Cappuccini.

Il contratto di provenienza cita altri 5 atti notarili che, per necessità e doverosa completezza di informazione, sono stati, unitamente ad altra documentazione, allegati alla presente perizia.

## Allegati

- 1) Planimetria storica catastale appartamento e cantina
- 2) Planimetria storica catastale posto auto coperto
- 3) Elaborato planimetrico
- 4) Estratto di mappa
- 5) Foto da Google Earth
- 6) Visura storica catastale appartamento
- 7) Visura storica catastale posto auto coperto
- 8) Visura storica catastale F. 18, particella 75
- 9) Contratto di provenienza
- 10) Contratto compravendita nel ventennio
- 11) Atto unilaterale d'obbligo del 27/05/2004
- 12) Cessione area e costituzione di servitù del 18/11/2005
- 13) Convenzione con [REDACTED] del 6 ed 8 aprile 2005
- 14) Prima compravendita appartamento nella Residenza Magnolia
- 15) Attestato di Prestazione Energetica
- 16) Regolamento di condominio
- 17) Verbale assemblea del 17/10/2019
- 18) Verbale assemblea del 25/05/2021
- 19) Verbale della assemblea del 09/11/2021
- 20) Riparto del consuntivo 01/09/2018-31/08/2019
- 21) Riparto del consuntivo 01/09/2019-31/08/2020
- 22) Riparto\ del consuntivo 01/09/2020-31/08/2021
- 23) Ripartizione del preventivo 01/09/2021-31/08/2022
- 24) Dichiarazione dell'amministratore sulla posizione debitoria
- 25) Certificato provvedimenti sanzionatori
- 26) Certificato di stato libero
- 27) Dich. Ag. Entrate di assenza affitti reg.
- 28) Foto

Data generazione:  
06-05-2022 17:05:30

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**

